Rhif: 2

Cais Rhif:	**C16/1154/41/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20-09-2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanystumdwy**
Ward:	**Llanystumdwy**
Bwriad:	**Dyluniad diwygiedig i'r hyn a wrthodwyd o dan C16/0705/41/LL i drosi adeilad allanol i dy fforddiadwy 4 llofft**
Lleoliad:	**Penarth Fawr, Chwilog, Pwllheli, Gwynedd LL53 6PR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd sef cais llawn i drosi adeiladau allanol presennol o ddefnydd amaethyddol/storio i ddefnydd preswyl.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac felly mae wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig fel a ddangosir o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'n ffurfio rhan o glwstwr o adeiladau allanol presennol sydd ar un cyfnod yn debygol o fod yn gysylltiedig â ffermdy gerllaw. Mae ffordd gyhoeddus ddi-ddosbarth yn rhedeg heibio cefn y safle gyda nifer o goed aeddfed wedi eu lleoli ar wasgar o fewn y safle a gerllaw. Mae'r adeiladau eu hunain yn gymysgedd o orffeniadau gyda'r hyn a nodir fel storfa/cwt malu/llofft yr ŷd yn adeiladau traddodiadol o garreg tra bod y storfeydd eraill o adeiladwaith bric mwy diweddar.

1.3 Diwygiwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol gyda'r cynlluniau bellach yn dangos bwriad i drosi rhan o'r adeiladau yn dy a fyddai'n cynnwys 3 ystafell wely, cegin/ystafell fwyta, lolfa ag ystafell ymolchi. Roedd y bwriad yn wreiddiol yn dangos y byddai rhan o'r adeilad presennol yn cael ei ddymchwel a'i ail godi gan adael gofod rhwng yr annedd a'r adeilad allanol. Mae hyn bellach wedi ei newid trwy gynnwys modurdy a storfa newydd, fe fydd y rhan yma yn allanol yn cael ei orffen gyda waliau o rendr llyfn a tho o ddalenni rhychiog.

1.4 Roedd y cais yn wreiddiol wedi ei ddiwygio o'r cais a wrthodwyd trwy ddileu'r modurdy a oedd i'w gynnwys o fewn rhan o'r adeilad a ddangoswyd i'w drosi. Mae diwygiadau pellach fel yr eglurir uchod, yn dangos bwriad bellach i gynnwys modurdy a storfa.

1.5 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol gan ei fod o'r farn fod yr adeilad yn addas i'w drosi yn dy fforddiadwy ar gyfer teulu ifanc lleol a bod prinder tai o'r fath yn yr ardal.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD - Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO - Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

POLISI CH12 - TROSI ADEILADAU O FEWN PENTREFI GWLEDIG AC YNG NGHEFN GWLAD AGORED AR GYFER DEFNYDD PRESWYL - Caniatáu trosi adeilad i ddefnydd preswyl o fewn pentrefi gwledig a chefn gwlad os nad ellir sicrhau defnydd economaidd addas a gallu cwrdd â meini prawf sy'n ymwneud ag angen lleol, fforddiadwyedd, ardrawiad ar gymeriad yr ardal a meddiannaeth y tŷ.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Yn ychwanegol i bolisïau'r Cynllun Unedol, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol. Yn yr achos yma, credir fod y canlynol yn berthnasol:

- Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig
- Tai Fforddiadwy

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

POLISI PCYFF 1: Meini prawf datblygu

POLISI PCYFF 2: Dylunio a siapio lle

POLISI AMG 4: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

POLISI TAI 19: Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored i ddefnydd preswyl

POLISI TRA 2: Safonau parcio

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016
NCT 2: Cynllunio a thai fforddiadwy
NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur
NCT 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C16/0705/41/LL – cais i drosi adeilad allanol yn dy fforddiadwy 4 llofft – gwrthodwyd 19.08.16

Er gwybodaeth, bu i'r asiant gyflwyno cais am gyngor cyn cyflwyno'r cais cynllunio blaenorol, fe drafodir y mater yma ymhellach yn yr asesiad isod.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi unwaith eto a datgan siom bod pobl leol yn cael eu gwrthod ar eu tir eu hunain yn defnyddio adeiladau sydd yna'n barod.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, cynigir yr un sylwadau a'r hyn a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Sylwadau a chyngor fel yr hyn a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol sef sylw ynglŷn â'r arolwg ystlumod a chamau priodol fyddai ei angen i ddiogelu rhywogaethau wedi ei gwarchod gan gynnwys yr angen am drwydded.
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol
Uned Polisi Strategol Tai:	Cadarnhad fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu gan Tai Teg.
Tai Teg:	Cadarnhad fod yr ymgeisydd wedi cael ei asesu ac yn gymwys ar gyfer tŷ fforddiadwy
Uned Bioamrywiaeth:	Awgrymir cynnwys amod fel y gwnaed gyda'r cais blaenorol i gynnal y datblygiad yn unol â chanfyddiadau'r arolwg ystlumod a'r mesurau lliniaru angenrheidiol.
Uwch Swyddog Cadwraeth:	Heb eu derbyn, er gwybodaeth, ni roddwyd unrhyw sylw ar y cais blaenorol
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae nifer o bolisïau sy’n berthnasol wrth ystyried os yw’r bwriad penodol yma yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae polisi C4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn caniatáu ceisiadau i addasu adeiladau i’w hail-ddefnyddio yn ddarostyngedig i gydymffurfio gyda meini prawf sy’n cynnwys sicrhau fod yr adeilad fel y mae yn barhaol ac yn strwythurol gadarn a'i fod yn bosib i’w addasu heb waith ailadeiladu sylweddol; fod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig; fod y dyluniad yn parchu strwythur, ffurf a chymeriad yr adeilad gwreiddiol a’r ardal o’i gwmpas; sicrhau na fydd unrhyw adeiladau neu waith allanol ychwanegol yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol a chymeriad yr ardal o’i gwmpas; ac na fydd y datblygiad yn arwain at wasgaru gweithgareddau ar raddfa a fyddai’n niweidio bywiogrwydd trefi a phentrefi.

5.2 Mae’r adeiladau sy’n destun y cais yma yn adeiladau amaethyddol gwag sydd yn gymysgedd o garreg naturiol a bric, gyda tho pits llechi a tho dalenni rhychiog. Mae agoriadau traddodiadol a naturiol i'r adeiladau. Mae arolwg strwythurol wedi ei gyflwyno sydd yn cyfeirio at yr adeiladau fel unedau 1 - 5. Mae’r adroddiad yn cadarnhau fod angen peth gwaith cryfhau, cynnal a thrwsio gan gynnwys ail-adeiladu lleol lle bo’n berthnasol, ynghyd a chryfhau’r to ar gyfer y mwyafrif o’r adeiladau ond fod angen dymchwel unedau 4 a 5 yn gyfan gwbl oherwydd cyflwr gwael yr adeiladwaith. Bwriedir cynnwys ‘uned 5’ bellach yn rhan o’r bwriad o ganlyniad i ddiwygiadau fel rhan o’r cais diweddaraf yma fel ag yr oedd o’i gymharu â’r hyn a dderbyniwyd yn wreiddiol ar y cais blaenorol. Mae ‘uned 4’ yn parhau i ffurfio rhan o’r datblygiad a gyda’r modurdy arfaethedig maent yn cynrychioli bron i draean o gyfanswm arwynebedd yr uned gyfan sef adeiladau cwbl newydd. Gan fod yr adroddiad strwythurol yn cyfeirio at yr angen i ddymchwel yr hyn a gyfeirir ato fel unedau 4 a 5, ni chredir fod y bwriad yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion y polisi o ran y gallu i drosi'r adeiladau heb orfod ymgymryd â gwaith ail-adeiladu sylweddol ag sydd yn gyfystyr a chodi adeilad newydd.

5.3 O ganlyniad i’r uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C4 o’r Cynllun Datblygu Unedol sy’n ymwneud ac ail-ddefnyddio adeiladau nac ychwaith yn cwrdd gyda gofynion y CCA ‘Trosi adeiladau yng nghefn gwlad agored ac mewn pentrefi gwledig’ gan nad yw cyflwr yr holl adeiladau sydd yn ffurfio’r cais yn addas i’w trosi ac mae’r adroddiad strwythurol sydd wedi ei gyflwyno gyda’r cais yn amlygu a chadarnhau hyn.

5.4 Oherwydd lleoliad yr adeiladau yma yng nghefn gwlad agored, mae’r bwriad i’w drosi felly yn ddarostyngedig i bolisi CH12 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae’r polisi yn datgan:

‘mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad ni chaniateir trosi adeiladau ar gyfer defnydd preswyl heb allu profi yn gyntaf na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad...’

5.5 Dim ond os cydymffurfir gyda rhan gyntaf y polisi y gellir mynd ati i ystyried y 4 maen prawf cysylltiedig. Mae’n rhaid sicrhau cydymffurfiaeth gyda’r holl ofynion yma er mwyn gallu cefnogi bwriad o’r fath ar sail y polisi hwn. Mae’r meini prawf penodol yma yn ymwneud a phrofi angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy; sicrhau na fydd y bwriad yn arwain at greu nifer sylweddol o unedau preswyl newydd; na fydd yn arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol os nad oes

tystiolaeth wedi ei chyflwyno i'r Cyngor fod yr eiddo wedi ei farchnata'r aflwyddiannus fel uned ar gyfer y defnydd perthnasol; bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y tŷ.

5.6 Felly y pwynt cychwyn ar gyfer ystyried y polisi hwn yw'r frawddeg gychwynnol sydd yn sôn am sicrhau defnydd economaidd. Ni gyflwynwyd tystiolaeth ddigonol gan yr asiant na'r ymgeisydd am fethu sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad sy'n destun y cais er y cyngor cyn cyflwyno cais a roddwyd am yr angen i wneud hyn. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan gynnwys gwybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn gyffredinol iawn heb dystiolaeth o unrhyw ymgais wirioneddol a wnaed i farchnata'r adeiladau ar gyfer defnydd economaidd addas. Mae'r ymgeisydd yn cydnabod fod defnydd amaethyddol wedi o'r adeiladau wedi peidio yn ystod yr 1960'au ag o ganlyniad fod yr adeiladau wedi dirywio ar gyfer defnydd pellach. Nodir nad yw'r adeiladau yn addas nac yn ddiogel ar gyfer rhentu nac ar gyfer gofynion modern amaethyddol. Nodir hefyd fod ystyriaeth wedi ei roi i ddefnydd fel stad ddiwydiannol ond nad yw'r ffordd yn addas a bod unedau tebyg ar gael yn yr ardal. Yn olaf mae cyfeiriad at ystyriaeth fel defnydd gwyliau gan gyfeirio at nifer sylweddol o lefydd gwyliau gerllaw, gyrrwyd llythyr yn ogystal gan berchennog safle gerllaw yn cyfeirio at ddiffyg buddiant gosod tai gwyliau yn yr ardal benodol yma. Mae'r ymgeisydd felly o'r farn fod ymchwil wedi ei wneud ac nad yw'r adeiladau yn addas i'w defnyddio ar gyfer defnydd arall am amrywiol resymau gan gynnwys cyflwr gwael presennol. Eir ymlaen i gyfeirio at eu gobaith i redeg busnes eu hunain o'r safle yn y dyfodol er nad yw yn wybyddus beth fyddai hynny yn union ac os y byddai'r fath fwriad angen caniatâd cynllunio ac yn unol gyda pholisïau perthnasol.

5.7 Nid oes unrhyw gyfeiriad at brisiau a chyfnod marchnata a wnaed. Mae'n deg nodi yma fod cyngor cyn cyflwyno'r cais blaenorol wedi ei roi i'r asiant mewn llythyr o dan ymholiad rhif Y16/000933 ac fod hyn wedi ei egluro ymhellach ar lafar mewn cyfarfod gyda'r asiant. Mae llythyr (dyddiedig Mai 12fed 2016, sef bron i 2 fis cyn cyflwyno'r cais yn ffurfiol) yn ymateb i'r ymholiad yn datgan yn glir yr angen i brofi na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeiladau cyn ystyried ei ddefnydd fel uned preswyl. Nodir hefyd fod cyngor tebyg wedi ei roi mewn ymholiad cynharach ar ffurf llythyr ffurfiol dyddiedig Awst 21ain 2015. Credir felly fod cyfarwyddyd ac arweiniad clir wedi ei roi i'r asiant am yr angen i gydymffurfio gyda gofynion y polisi perthnasol yn arbennig felly yr angen i brofi yn glir nad oes modd sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeiladau cyn ystyried cais am dy preswyl parhaol.

5.8 Gwelir pwysigrwydd yr ystyriaeth yma mewn achos tebyg ar safle Tŷ Coch, Glasinfryn. Cyflwynwyd apêl yn erbyn penderfyniad y Cyngor i wrthod y cais hwn (cyf. Rhif APP/Q6810/A/12/2173297), mae'r Arolygydd Cynllunio yn datgan yn ei benderfyniad:

"*Mae'r polisi (CH12) yn gofyn a ellir sicrhau na fyddai defnydd economaidd yn addas ar gyfer yr adeilad...Ni chafodd yr adeiladau eu marchnata i benderfynu a oes defnydd economaidd neu gyflogaeth iddynt ac yn niffyg marchnata o'r fath, rwyf yn dod i'r casgliad nad yw'r cynnig yn unol â'r gofyniad polisi i ddarparu prawf na ellir cael defnydd economaidd ar gyfer yr adeiladau*". Tynnwyd sylw at y penderfyniad apêl yma yn y llythyr i'r asiant dyddiedig Mai 12fed 2016 cyn cyflwyno'r cais cynllunio ffurfiol cyntaf.

5.9 Er nad yw'r bwriad yn cwrdd â rhan cyntaf polisi CH12 sydd yn allweddol cyn ystyried y meini prawf ac nad oes rheidrwydd wedyn i asesu os yw'r bwriad yn unol

gyda'r meini prawf eu hunain gan ei fod yn methu ar y prif ran, rhoddir sylw i'r wybodaeth sydd wedi ei dderbyn yng nghyd destun y meini prawf hyn o ran cyflawnrwydd. O safbwynt y maen prawf cyntaf, mae cadarnhad wedi ei dderbyn gan Tai Teg fod yr ymgeisydd wedi ei asesu fel bod mewn angen am eiddo fforddiadwy. Nid yw'n glir os yw asesiad Tai Teg yn cydnabod fod trosiad fel arfer yn llawer mwy costus na phrynu neu adeiladu tŷ. Yn yr un modd rhaid amlygu nad yw Tai Teg yn cymeradwyo y materion cynllunio dim ond y materion o fod mewn angen am dy fforddiadwy – felly nid ydynt mewn sefyllfa i roi barn ar addasrwydd y safle/trosiad gan mai mater polisi i'r Adran Gynllunio fyddai hyn.

5.10 Er eglurdeb unwaith eto, mae meini prawf polisi CH12 yn datgan:

1. bod angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy wedi ei brofi;
2. na fydd y cynnig yn arwain at greu nifer sylweddol o unedau preswyl newydd a fyddai'n debygol o gael effaith niweidiol ar strwythur a chymeriad y pentref a/neu'r gymuned y mae'n rhan ohono;
3. na fydd y bwriad yn arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol os nad oes tystiolaeth gref, berthnasol wedi ei chyflwyno i'r Cyngor fod yr eiddo wedi ei farchnata'n aflwyddiannus fel uned ar gyfer y defnydd perthnasol am bris rhesymol a theg, ar werth neu ar rent, am gyfnod parhaol o 12 mis;
Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y tŷ yn y lle cyntaf ac am byth i rai sydd ag angen lleol cymunedol am dŷ fforddiadwy.

5.11 Gall y bwriad fod yn dderbyniol o agwedd maen prawf 1 a 2 ac o safbwynt y trydydd prawf sy'n datgan na fydd y bwriad yn arwain at golli adnodd neu wasanaeth cymunedol a bod angen cyflwyno tystiolaeth i brofi fod yr adeilad wedi ei farchnata ar gyfer defnydd perthnasol am gyfnod parhaol o 12 mis. Mae eglurhad y polisi yn ymhelaethu trwy ddatgan "Yn unol â chyngor y Cynulliad a chan fod datblygu'r economi a chynyddu cyflogaeth yn flaenoriaeth gan y Cyngor, ni chaniateir cynigion i drosi adeiladau gweledig at ddefnydd preswyl oni bai y gwnaethpwyd pob ymdrech i ddarganfod defnydd economaidd addas i'r adeilad i ddechrau..." Mae paragraff 7 o CCA: 'Trosi adeiladau yng nghefn gwlad ac mewn pentrefi gwledig' hefyd yn datgan yr angen "...fod yna dystiolaeth gref yn cael ei gyflwyno i'r Cyngor yn profi fod yr eiddo wedi cael ei farchnata am bris rhesymol a theg, ar werth neu ar rent am gyfnod o 12 mis, sydd yn unol ag egwyddorion Polisi CH12 yn y Cynllun Datblygu Unedol". Ni chredir fod y dystiolaeth a gyflwynwyd i'r Cyngor yn dangos fod yr adeiladau wedi eu marchnata yn aflwyddiannus fel unedau ar gyfer y defnydd perthnasol cyn ystyried eu trosi i ddefnydd preswyl.

5.12 Pe byddai'r bwriad yn dderbyniol ymhob agwedd arall byddai gofyn rhwymo'r datblygiad i Gytundeb 106 'angen lleol cymunedol am dy fforddiadwy'. Gan fod y bwriad yn groes i nifer o bolisïau ni ofynnwyd i'r asiant/ymgeisydd gadarnhau'r agwedd yma. Yn ogystal, ac eto ond pe byddai'r cais yn dderbyniol ym mhob agwedd berthnasol, byddai gofyn i'r asiant/ymgeisydd gyflwyno pris marchnad agored tebygol yr eiddo gorffenedig er mwyn gallu gosod disgownt priodol ar y Cytundeb 106 er mwyn sicrhau ei fforddiadwyedd yn hirdymor.

5.13 O ganlyniad i'r uchod ystyrir fod y bwriad yn methu cwrdd gyda gofynion sylfaenol polisi CH12 a holl ofynion polisi C4 ac felly nad yw'n dderbyniol mewn egwyddor. Fel sydd wedi ei nodi eisoes, fe amlygwyd y pryderon hyn i'r asiant pan gyflwynwyd cais am gyngor cyn cyflwyno cais.

5.14 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun

Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.15 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.16 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.17 Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir yn PCC a NCT 6, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Mwynderau gweledol

5.18 Ni chredir fod y newidiadau a wneir i'r adeiladau yn gwbl annerbyniol o safbwynt mwynderau gweledol, er bod rhan yn cael ei ail godi o'r newydd mi fyddai o ran graddfa, edrychiad a gorffeniad yn gweddu gyda gweddill yr adeiladau. Er nad yw hyn yn ddigonol i oresgyn pryderon sylfaenol am y cais ni chredir ei fod yn tanseilio gofynion perthnasol polisïau B23 a B24 o safbwynt mwynderau gweledol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.19 Fel y nodir ym mharagraff 5.2 uchod, ni chredir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol o safbwynt ei gydymffurfiaeth gyda gofynion polisïau eraill. Er bod tŷ preswyl yn gymharol agos, ni chredir y byddai effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo yma i raddau annerbyniol, ac felly ni chredir y byddai'r agwedd yma yn gwbl groes i ofynion perthnasol polisi B23.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Ni wrthwynebir y cais yma gan yr uned drafnidiaeth ar sail materion mynedfa a darpariaeth parcio, ni chredir felly fod yr agwedd yma o'r cais yn annerbyniol a'i fod felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau CH33 a CH36.

Materion bioamrywiaeth

5.21 Amlygwyd pryderon cychwynnol am asesiad ystlumod a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, o ganlyniad diweddarwyd yr arolwg ag ar sail y wybodaeth a gynhwyswyd yn yr arolwg diwygiedig ystyriwyd fod yr argymhellion a mesurau lliniaru yn dderbyniol. Ni dderbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mi fyddai'n briodol i gynnwys amod i sicrhau fod unrhyw ddatblygiad yn cael ei gynnal yn unol ag argymhellion yr arolwg diwygiedig ag ar sail hynny, credir y byddai'r agwedd yma yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau A1, A3 a B20.

Hanes cynllunio perthnasol

5.22 Fe wnaed y penderfyniad i wrthod y cais blaenorol ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisïau a chanllawiau perthnasol. Ni fu i'r asiant ofyn i drafod y gwrthodiad gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac ni welir fod yr ail gais yma wedi ymateb yn ddigonol i'r pryderon amlwg y cyfeiriwyd atynt ar y pryd gan gynnwys penderfyniad apêl (Tŷ Coch) i wrthod cais tebyg am drosi adeiladau yng nghefn gwlad i ddefnydd preswyl heb brofi yn gyntaf nad oedd defnydd economaidd addas wedi ei ystyried yn llawn.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.23 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae cyngor cynhwysfawr ffurfiol wedi ei roi i'r asiant cyn cyflwyno'r cais blaenorol gan swyddogion y Gwasanaeth Cynllunio sy'n datgan yn glir, yr angen i gyflwyno tystiolaeth gadarn parthed defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeiladau cyn y gellir ystyried ei addasrwydd ar gyfer defnydd preswyl parhaol. Mae'r angen yma yn cael ei atgyfnerthu yn glir gan benderfyniad apêl Tŷ Coch fel sydd hefyd yn cael ei gyfeirio ato uchod.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ni chredir fod y bwriad yma i drosi adeiladau allanol i dy breswyl yn dderbyniol yn yr achos yma ar sail y pwyntiau penodol fel y nodir yn yr asesiad uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Ystyrir fod y bwriad yn groes i feini prawf 1 a 2 o bolisi C4 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) oherwydd bod yr adeilad wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac na ystyrir fod rhan sylweddol ohono yn strwythurol gadarn fel y gellir ei addasu heb waith ail-adeiladu sylweddol ac felly nad yw yn adeilad addas ar gyfer ei ddefnydd arfaethedig.

2. Nid oes tystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i brofi na ellir sicrhau defnydd economaidd addas ar gyfer yr adeilad ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion sylfaenol polisi CH12 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Chanllaw Cynllunio Atodol – Trosi adeiladau yng nghefn gwlad ac mewn pentrefi gwledig.